LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

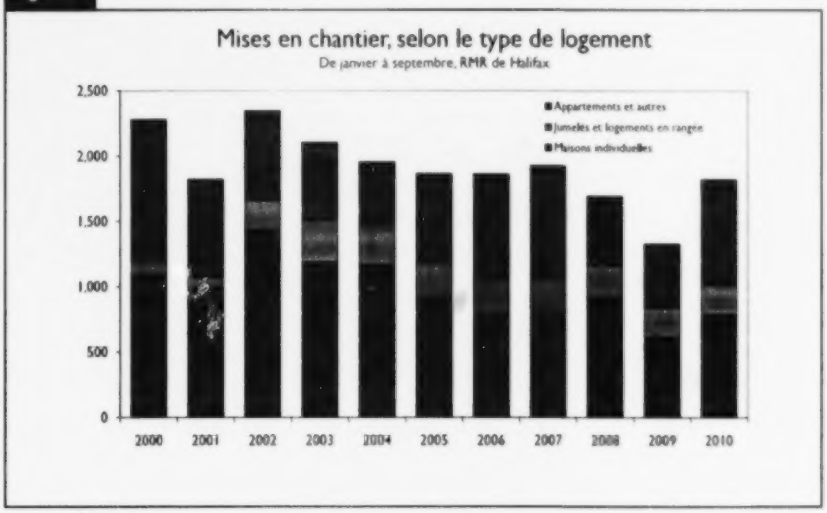
Date de diffusion : octobre 2010

Baisse des mises en chantier d'habitations et des ventes de logements existants en septembre

Dans la municipalité régionale de Halifax (MRH), le marché de l'habitation a accusé un recul d'activité d'une année à l'autre en septembre, tant du côté de la construction résidentielle que de celui de la revente.

Au total, 191 habitations ont été mises en chantier en septembre, un résultat nettement inférieur aux 299 unités commencées à pareil mois en 2009. Le repli d'activité observé dans le secteur de la construction résidentielle tient surtout à la baisse du rythme de production de logements collectifs, en particulier dans les segments des copropriétés et des logements locatifs.

Figure 1



Source : SCHL

Table des matières

1 Baisse des mises en chantier d'habitations et des ventes de logements existants en septembre

4 Carte - Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (pages 6 à 14)

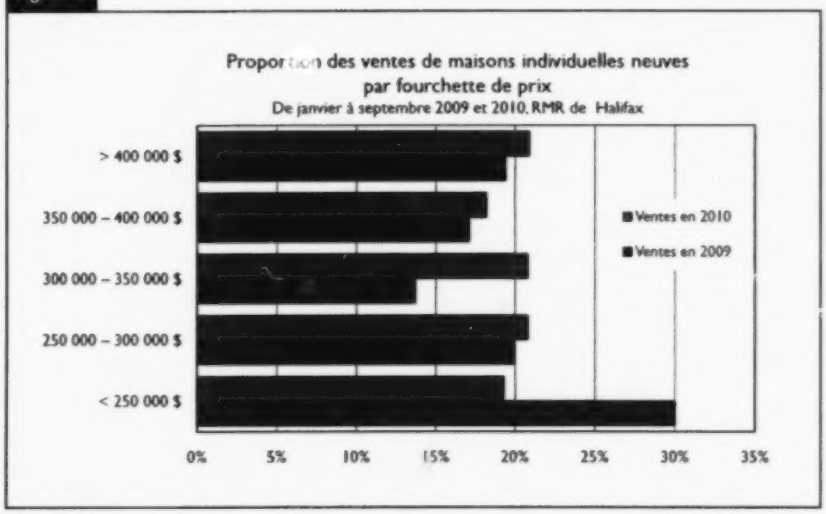
15 Glossaire, définitions et méthode

17 La SCHL : au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Source : SCHL

Dans le marché des copropriétés, aucune unité n'a été commencée durant le mois, alors qu'il y en avait eu 80 un an plus tôt. Du côté du marché locatif, les constructeurs ont entamé la construction de 80 unités, comparativement à 101 en septembre 2009. Quant aux mises en chantier de maisons individuelles, leur nombre a augmenté pour un troisième mois de suite, pour atteindre 105, et pour la huitième fois en neuf mois. Le nombre de jumelés et de maisons en rangée commencés en septembre a diminué d'une année à l'autre, passant de 20, en 2009, à 6, un an plus tard.

De janvier à septembre 2010, 1 823 habitations ont été commencées dans la MRH, un nombre nettement plus élevé que les 1 326 unités relevées durant la période correspondante en 2009. Au 30 septembre dernier, le cumul annuel des mises en chantier d'appartements se situait à 719, alors qu'il s'établissait à 414 à la fin de septembre 2009. Le rythme de production d'appartements devrait toutefois s'affaiblir au dernier trimestre. Quant au cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles, il s'est établi à 792 et a affiché une augmentation de 27 % par rapport à celui des neuf premiers mois de 2009, mais il est de 21 % inférieur à la moyenne des dix dernières années pour les mois de janvier à septembre (1 004). Du côté des copropriétés, le cumul annuel s'est établi à 98 unités, contre 87 à la fin de septembre l'an dernier.

Sur le marché du neuf, il s'est vendu 91 maisons individuelles en septembre dans la MRH, à un prix moyen de 339 857 $, comparativement à 6 à pareil mois l'an dernier. De janvier à septembre 2010, 746 maisons individuelles ont trouvé preneur, comparativement à 614 un an plus tôt, et le prix de vente moyen est passé de 335 831 $ à 355 389 $. C'est à Sackville que le prix des logements neufs a le plus augmenté (+7,5 %, pour s'élever à 310 221 $). Du côté du comté Sud-Ouest de Halifax et de la ville de Dartmouth, il a affiché une hausse de 6,6 %. Dans la ville de Halifax, le sous-marché de Fall River – Beaverbank et le comté Est de Halifax, le prix des habitations neuves n'a guère changé, tandis qu'il a reculé de 7 % dans le sous-marché de Bedford – Hammonds Plains.

Sur le marché de la revente, le nombre de transactions a nettement diminué dans la MRH d'une année à l'autre en septembre. Cette diminution s'explique par le fait que tous les sous-marchés, sauf celui de Bedford – Hammonds Plains, ont

Figure 3

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

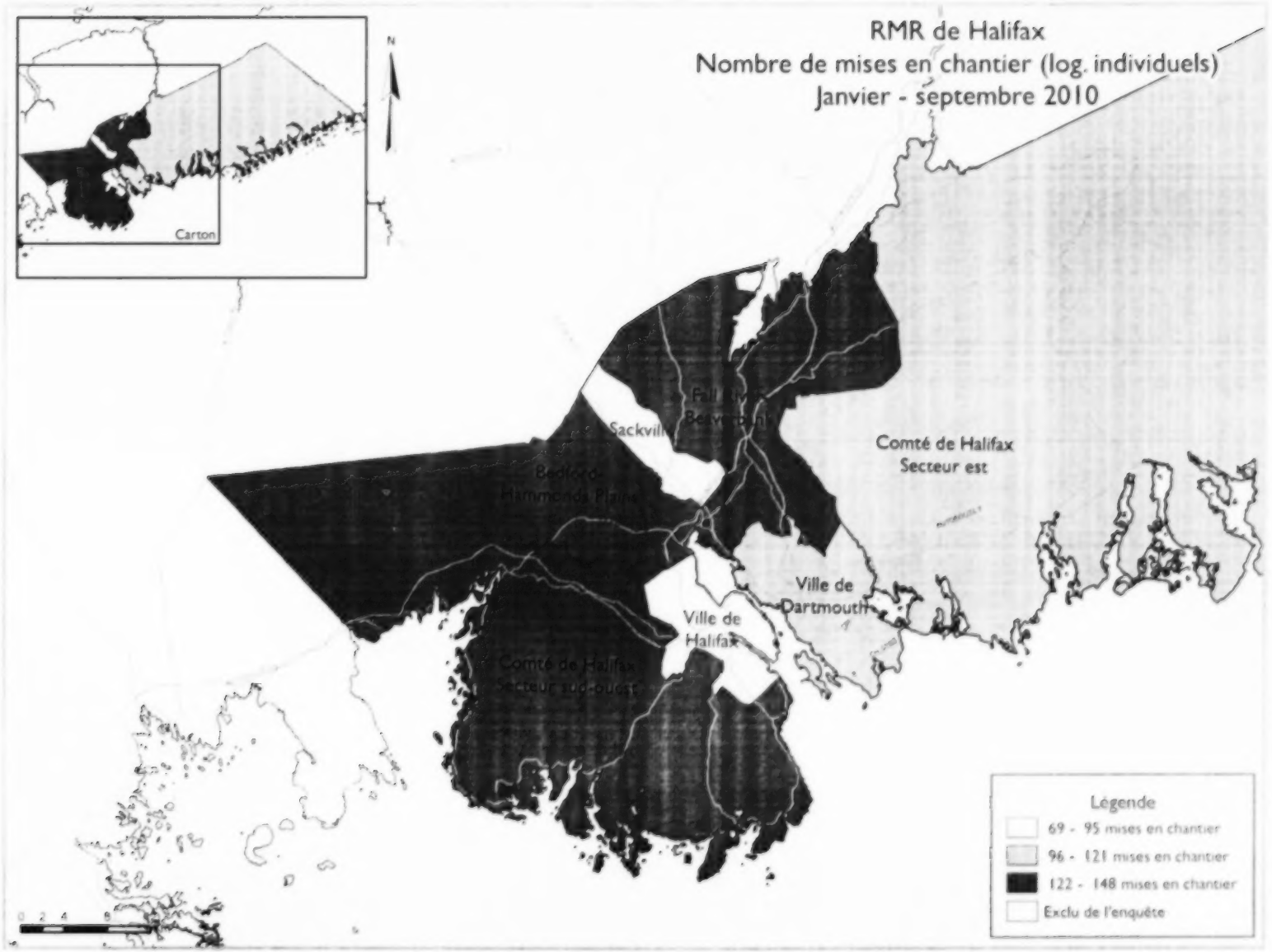
accusé une baisse de reventes durant ce mois. Au total, 383 logements existants ont trouvé preneur en septembre dernier, un résultat de 23 % inférieur à celui relevé à pareil mois en 2009. Fall River – Beaverbank a connu le recul le plus important; il ne s'y est vendu que 21 logements existants, comparativement à 40 il y a un an. Quant aux sous-marchés de la ville de Halifax et du comté Est de Halifax, ils ont accusé des baisses respectives de 41 et de 29 %. Le repli des ventes observé en septembre est en partie attribuable au recul du niveau d'emploi à plein temps et à la modeste croissance des salaires réels.

Le cumul annuel des reventes enregistré dans la MRH n'a guère changé par comparaison à celui des neuf premiers mois de 2009, passant de 4 701, l'an dernier, à 4 664, cette année.

Le prix moyen des logements existants a augmenté de 1,8 % en septembre dans la MRH, pour s'établir à 239 277 $. Le comté Est de Halifax et Sackville ont affiché la plus forte hausse, soit 14 et 11 % respectivement, tandis que la ville de Halifax, le comté Sud-Ouest de Halifax et Fall River – Beaverbank ont accusé une baisse.

De janvier à septembre 2010, le prix de revente moyen s'est accru de 5,6 % dans la MRH, pour atteindre 250 537 $, car il a augmenté dans tous les sous-marchés de la région en regard de la même période l'an dernier. La montée du prix moyen tient en partie à la demande accrue d'habitations de prix élevé dans la MRH, au repli de l'offre et à la diminution du nombre moyen de jours écoulés entre l'inscription et la vente des logements existants.

RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - septembre 2010
Carton
N
Sackville
Comté de Halifax
Secteur est
Ville de
Dartmouth
Ville de
Halifax
0 2 4 8
Légende
69 - 95 mises en chantier
96 - 121 mises en chantier
122 - 148 mises en chantier
Exclu de l'enquête


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - septembre 2010
Carton
N
Sackville
Bedford-
Hammonds Plains
Comté de Halifax
Secteur est
Ville de
Dartmouth
Ville de
Halifax
Comté de Halifax
Secteur sud-ouest
Légende
69 - 95 mises en chantier
96 - 121 mises en chantier
122 - 148 mises en chantier
Exclu de l'enquête
0 2 4 8

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité MLS®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
∞	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax
Septembre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Septembre 2010	105	6	0	0	0	0	0	80	191
Septembre 2009	98	6	14	0	0	80	1	100	299
Variation en %	7,1	0,0	-100,0	s.o.	s.o.	-100,0	-100,0	-20,0	-36,1
Cumul 2010	792	108	102	0	0	98	4	719	1 823
Cumul 2009	624	90	110	0	7	80	1	414	1 326
Variation en %	26,9	20,0	-7,3	s.o.	-100,0	22,5	**	73,7	37,5
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Septembre 2010	559	98	136	0	7	398	4	779	1 981
Septembre 2009	613	94	209	0	15	380	5	595	1 911
Variation en %	-8,8	4,3	-34,9	s.o.	-53,3	4,7	-20,0	30,9	3,7
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Septembre 2010	96	24	6	0	8	0	0	257	391
Septembre 2009	3	0	0	0	0	0	0	190	193
Variation en %	**	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	35,3	102,6
Cumul 2010	766	94	108	0	8	80	1	419	1 476
Cumul 2009	604	74	38	0	18	127	16	508	1 385
Variation en %	26,8	27,0	184,2	s.o.	-55,6	-37,0	-93,8	-17,5	6,6
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Septembre 2010	51	11	7	0	17	49	0	68	203
Septembre 2009	22	0	4	0	22	40	0	100	188
Variation en %	131,8	s.o.	75,0	s.o.	-22,7	22,5	s.o.	-32,0	8,0
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Septembre 2010	91	21	8	0	0	0	0	219	339
Septembre 2009	6	1	0	0	0	0	0	90	97
Variation en %	**	**	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	143,3	**
Cumul 2010	746	88	101	0	12	71	1	351	1 370
Cumul 2009	613	77	40	0	21	199	16	357	1 323
Variation en %	21,7	14,3	152,5	s.o.	-42,9	-64,3	-93,8	-1,7	3,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements. Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Septembre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Septembre 2010	6	4	0	0	0	0	0	0	10
Septembre 2009	13	0	6	0	0	80	0	68	167
Dartmouth (ville)									
Septembre 2010	12	2	0	0	0	0	0	80	94
Septembre 2009	22	4	0	0	0	0	1	0	27
Bedford-Hammonds Plains									
Septembre 2010	41	0	0	0	0	0	0	0	41
Septembre 2009	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Sackville									
Septembre 2010	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Septembre 2009	3	0	8	0	0	0	0	32	43
Fall River-Beaver Bank									
Septembre 2010	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Septembre 2009	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Comté de Halifax, secteur Est									
Septembre 2010	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Septembre 2009	17	2	0	0	0	0	0	0	19
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Septembre 2010	14	0	0	0	0	0	0	0	14
Septembre 2009	21	0	0	0	0	0	0	0	21
Halifax (RMR)									
Septembre 2010	105	6	0	0	0	0	0	80	191
Septembre 2009	98	6	14	0	0	80	1	100	299

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements occupés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Septembre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Septembre 2010	73	64	33	0	0	333	4	507	1 014
Septembre 2009	84	44	22	0	0	332	4	267	753
Dartmouth (ville)									
Septembre 2010	134	28	57	0	7	65	0	211	502
Septembre 2009	170	28	147	0	15	48	1	114	523
Bedford-Hammonds Plains									
Septembre 2010	96	0	28	0	0	0	0	14	138
Septembre 2009	77	12	28	0	0	0	0	52	169
Sackville									
Septembre 2010	33	2	16	0	0	0	0	47	98
Septembre 2009	31	0	12	0	0	0	0	162	205
Fall River-Beaver Bank									
Septembre 2010	66	0	0	0	0	0	0	0	66
Septembre 2009	76	2	0	0	0	0	0	0	78
Comté de Halifax, secteur Est									
Septembre 2010	83	4	2	0	0	0	0	0	89
Septembre 2009	96	4	0	0	0	0	0	0	100
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Septembre 2010	74	0	0	0	0	0	0	0	74
Septembre 2009	79	4	0	0	0	0	0	0	83
Halifax (RMR)									
Septembre 2010	559	98	136	0	7	398	4	779	1 981
Septembre 2009	613	94	209	0	15	380	5	595	1 911

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Septembre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Halifax (ville)									
Septembre 2010	12	22	0	0	0	0	0	173	207
Septembre 2009	1	0	0	0	0	0	0	190	191
Dartmouth (ville)									
Septembre 2010	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Septembre 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bedford-Hammonds Plains									
Septembre 2010	21	0	6	0	8	0	0	52	87
Septembre 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sackville									
Septembre 2010	9	0	0	0	0	0	0	32	41
Septembre 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fall River-Beaver Bank									
Septembre 2010	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Septembre 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comté de Halifax, secteur Est									
Septembre 2010	20	2	0	0	0	0	0	0	22
Septembre 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Septembre 2010	20	0	0	0	0	0	0	0	20
Septembre 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Halifax (RMR)									
Septembre 2010	96	24	6	0	8	0	0	257	391
Septembre 2009	3	0	0	0	0	0	0	190	193

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Septembre 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Sept. 2010	Sept. 2009	Sept. 2010	Sept. 2009	Sept. 2010	Sept. 2009	Sept. 2010	Sept. 2009	Sept. 2010	Sept. 2009	Variation en %
Halifax (ville)	6	13	4	0	0	6	0	148	10	167	-94,0
Dartmouth (ville)	12	23	2	4	0	0	80	0	94	27	**
Bedford-Hammonds Plains	41	10	0	0	0	0	0	0	41	10	**
Sackville	7	3	0	0	0	8	0	32	7	43	-83,7
Fall River-Beaver Bank	16	12	0	0	0	0	0	0	16	12	33,3
Comté de Halifax, Est	9	17	0	2	0	0	0	0	9	19	-52,6
Comté de Halifax, Sud-Ouest	14	21	0	0	0	0	0	0	14	21	-33,3
Halifax (RMR)	**105**	**99**	**6**	**6**	**0**	**14**	**80**	**180**	**191**	**299**	**-36,1**

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - septembre 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Variation en %
Halifax (ville)	90	75	84	42	37	22	550	272	761	411	85,2
Dartmouth (ville)	111	125	16	12	27	55	206	60	360	252	42,9
Bedford-Hammonds Plains	148	88	0	12	24	28	14	52	186	180	3,3
Sackville	69	48	2	0	16	12	47	110	134	170	-21,2
Fall River-Beaver Bank	137	105	2	2	0	0	0	0	139	107	29,9
Comté de Halifax, Est	96	74	4	4	0	0	2	0	102	78	30,8
Comté de Halifax, Sud-Ouest	141	110	0	18	0	0	0	0	141	128	10,2
Halifax (RMR)	**792**	**625**	**108**	**90**	**104**	**117**	**819**	**494**	**1 823**	**1 326**	**37,5**

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Septembre 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Sept. 2010	Sept. 2009	Sept. 2010	Sept. 2009	Sept. 2010	Sept. 2009	Sept. 2010	Sept. 2009	Sept. 2010	Sept. 2009	Variation en %
Halifax (ville)	12	1	22	0	0	0	173	190	207	191	8,4
Dartmouth (ville)	3	0	0	0	0	0	0	0	3	0	s.o.
Bedford-Hammonds Plains	21	0	0	0	14	0	52	0	87	0	s.o.
Sackville	9	0	0	0	0	0	32	0	41	0	s.o.
Fall River-Beaver Bank	11	0	0	0	0	0	0	0	11	0	s.o.
Comté de Halifax, Est	20	2	2	0	0	0	0	0	22	2	**
Comté de Halifax, Sud-Ouest	20	0	0	0	0	0	0	0	20	0	s.o.
Halifax (RMR)	**96**	**3**	**24**	**0**	**14**	**0**	**257**	**190**	**391**	**193**	**102,6**

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - septembre 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Variation en %
Halifax (ville)	96	69	62	24	22	40	245	403	425	536	-20,7
Dartmouth (ville)	133	174	18	30	49	20	92	232	292	456	-36,0
Bedford-Hammonds Plains	117	70	4	2	33	0	52	0	206	72	186,1
Sackville	83	34	0	0	4	4	110	0	197	38	**
Fall River-Beaver Bank	123	81	2	0	8	0	0	0	133	81	64,2
Comté de Halifax, Est	79	89	4	0	0	6	0	0	83	95	-12,6
Comté de Halifax, Sud-Ouest	136	89	4	18	0	0	0	0	140	107	30,8
Halifax (RMR)	**767**	**606**	**94**	**74**	**116**	**70**	**499**	**635**	**1 476**	**1 385**	**6,6**

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Septembre 2010

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 250 000 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ - 399 999 $		400 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Halifax (ville)													
Septembre 2010	3	23,1	0	0,0	1	7,7	2	15,4	7	53,8	13	402 000	470 354
Septembre 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	100,0	1	--	--
Cumul 2010	9	9,3	4	4,1	16	16,5	21	21,6	47	48,5	97	392 000	466 883
Cumul 2009	3	4,5	0	0,0	12	17,9	16	23,9	36	53,7	67	419 900	467 330
Dartmouth (ville)													
Septembre 2010	2	66,7	0	0,0	0	0,0	1	33,3	0	0,0	3	--	--
Septembre 2009	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	--	--
Cumul 2010	45	34,1	53	40,2	12	9,1	15	11,4	7	5,3	132	272 850	278 779
Cumul 2009	96	56,5	41	24,1	12	7,1	12	7,1	9	5,3	170	249 800	261 595
Bedford-Hammonds Plains													
Septembre 2010	1	5,3	0	0,0	4	21,1	8	42,1	6	31,6	19	385 000	403 510
Septembre 2009	0	0,0	0	0,0	2	100,0	0	0,0	0	0,0	2	--	--
Cumul 2010	2	1,8	13	11,6	23	20,5	33	29,5	41	36,6	112	385 000	438 868
Cumul 2009	1	1,2	6	7,3	19	23,2	17	20,7	39	47,6	82	376 500	472 694
Sackville													
Septembre 2010	0	0,0	2	20,0	8	80,0	0	0,0	0	0,0	10	321 750	316 090
Septembre 2009	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	--	--
Cumul 2010	3	3,9	30	39,5	29	38,2	11	14,5	3	3,9	76	315 000	310 221
Cumul 2009	5	14,7	18	52,9	7	20,6	4	11,8	0	0,0	34	286 400	288 528
Fall River-Beaver Bank													
Septembre 2010	2	22,2	2	22,2	0	0,0	2	22,2	3	33,3	9	--	--
Septembre 2009	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	--	--
Cumul 2010	16	13,2	15	12,4	29	24,0	26	21,5	35	28,9	121	350 000	362 898
Cumul 2009	5	6,3	15	19,0	13	16,5	33	41,8	13	16,5	79	367 900	364 340
Comté de Halifax, secteur Est													
Septembre 2010	16	76,2	3	14,3	1	4,8	0	0,0	1	4,8	21	239 900	231 795
Septembre 2009	1	50,0	0	0,0	0	0,0	1	50,0	0	0,0	2	--	--
Cumul 2010	48	61,5	19	24,4	5	6,4	3	3,8	3	3,8	78	230 900	234 733
Cumul 2009	58	65,2	20	22,5	1	1,1	3	3,4	7	7,9	89	191 750	232 523
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Septembre 2010	3	18,8	2	12,5	4	25,0	5	31,3	2	12,5	16	330 000	328 369
Septembre 2009	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	--	--
Cumul 2010	21	16,2	21	16,2	41	31,5	27	20,8	20	15,4	130	327 789	369 878
Cumul 2009	16	17,2	22	23,7	20	21,5	20	21,5	15	16,1	93	325 000	346 954
Halifax (RMR)													
Septembre 2010	27	29,7	9	9,9	18	19,8	18	19,8	19	20,9	91	330 000	339 857
Septembre 2009	2	33,3	0	0,0	2	33,3	1	16,7	1	16,7	6	--	--
Cumul 2010	144	19,3	155	20,8	155	20,8	136	18,2	156	20,9	746	327 250	355 389
Cumul 2009	184	30,0	122	19,9	84	13,7	105	17,1	119	19,4	614	300 000	335 831

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS®, par sous-marché

Sous-marché	Sept. 2010				Sept. 2009				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	80	254 897	101	676	135	271 915	92	868	-40,7	-6,3	9,8	-22,1
Dartmouth (ville)	104	217 771	77	662	109	211 376	90	650	-4,6	3,0	-14,4	1,8
Bedford-Hammonds Plains	58	334 923	107	360	47	328 148	91	394	23,4	2,1	17,6	-8,6
Sackville	28	195 316	68	215	31	176 338	62	193	-9,7	10,8	9,7	11,4
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	40	217 835	135	308	52	235 579	80	327	-23,1	-7,5	68,8	-5,8
Comté de Halifax, secteur Est	20	198 690	83	291	28	174 699	96	303	-28,6	13,7	-13,5	-4,0
Extérieur de la ch. immobilière de H.-Dartmouth	32	180 299	110	397	52	151 108	101	415	-38,5	19,3	8,9	-4,3
Fall River-Beaver Bank	21	250 102	84	336	40	261 298	97	319	-47,5	-4,3	-13,4	5,3
Halifax (RMR)	**383**	**239 277**	**95**	**3245**	**494**	**234 998**	**90**	**3469**	**-22,5**	**1,8**	**6,1**	**-6,5**

Sous-marché	Cumul 2010				Cumul 2009				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	1 156	291 330	99		1179	282 002	104		-2,0	3,3	-4,8	
Dartmouth (ville)	1 214	224 062	73		1173	216 068	80		3,5	3,7	-0,1	
Bedford-Hammonds Plains	581	330 577	101		557	307 377	100		4,3	7,5	1,0	
Sackville	347	191 868	74		374	178 954	68		-7,2	7,2	8,8	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	387	241 257	97		418	218 269	90		-7,4	10,5	7,8	
Comté de Halifax, secteur Est	241	197 484	97		266	183 403	94		-9,4	7,7	3,2	
Extérieur de la ch. immobilière de H.-Dartmouth	398	172 339	89		388	163 675	98		2,6	5,3	-9,2	
Fall River-Beaver Bank	340	269 177	101		346	253 210	108		-1,7	6,3	-6,5	
Halifax (RMR)	**4 664**	**250 537**	**90**		**4701**	**237 227**	**93**		**-0,8**	**5,6**	**-3,3**	

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Septembre 2010

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2009	Janvier	627	5,00	5,79	150,4	113,1	215	5,7	71,3	744
	Février	627	5,00	5,79	150,5	113,9	215	6,1	71,8	755
	Mars	613	4,50	5,55	150,5	114,1	216	6,1	71,9	758
	Avril	596	3,90	5,25	150,5	114,7	216	6,1	71,8	759
	Mai	596	3,90	5,25	150,5	115,3	216	6,0	71,8	749
	Juin	631	3,75	5,85	150,5	116,0	217	6,1	71,9	748
	Juillet	631	3,75	5,85	150,5	116,1	217	6,2	72,1	746
	Août	631	3,75	5,85	150,5	116,2	216	6,4	71,9	754
	Septembre	610	3,70	5,49	150,7	116,3	215	6,6	71,5	755
	Octobre	630	3,80	5,84	150,7	115,4	214	6,8	71,3	755
	Novembre	616	3,60	5,59	151,1	116,5	214	6,8	71,2	749
	Décembre	610	3,60	5,49	151,1	115,8	215	6,6	71,4	751
2010	Janvier	610	3,60	5,49	151,3	116,3	216	6,5	71,4	756
	Février	604	3,60	5,39	151,3	116,3	217	6,5	71,5	761
	Mars	631	3,60	5,85	151,5	117,0	218	6,4	71,8	772
	Avril	655	3,80	6,25	151,5	117,3	219	6,1	71,9	783
	Mai	639	3,70	5,99	151,7	117,1	220	5,8	71,9	789
	Juin	633	3,60	5,89	151,8	116,7	219	5,8	71,6	783
	Juillet	627	3,50	5,79	151,8	118,0	218	5,9	71,3	781
	Août	604	3,30	5,39	151,8	118,1	217	6,1	70,8	787
	Septembre	604	3,30	5,39		118,3	216	6,3	70,8	793
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif : Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'abordabilité – c'est important!

Vous êtes à la recherche d'idées dans le domaine du logement abordable? Ces témoignages démontrent l'impact positif des solutions de logement abordable sur la vie des Canadiens. Peut-être vous donneront-ils envie de participer à un projet de logement abordable dans votre collectivité!

64157_2010_M10